

平成 19 年度 第 6 回 景観計画検討部会 記録

平成 20 年 2 月 28 日 (木) 午後 7 時 00 分 ~ 10 時 25 分

本日の議題

- (1) 景観計画の方針及び基準(高さ制限に関する部分を除く)について
- (2) 推進方法について
- (3) 高さ制限及び関連基準について
- (4) その他

出席 13 名

傍聴人 1 名

事務局

企画調整課：金子課長補佐、秋元課長補佐、関原主任

産業振興課：竹内担当主査 海浜課：安部川担当主査 都市計画課：野崎担当主査

景観まちづくり課：関根課長補佐、石井主査 公園みどり課：興津担当主査

環境政策課：欠席

議事

部会長)

景観部会の最終ということで、良い形でまとめたいと思います。宜しくお願い致します。

事務局)

資料の確認をしたいと思います。次第、前回の議事録、委員からの御意見の提案の A4 紙一枚です。

公募マイオピニオンの結果についてですが現在データ作業中です。終了次第ホームページにアップしたいと思います。展示会について、参加賞は検討中です。

部会長)

議題に沿って景観計画の基準と高さ制限について検討していきたいと思います。

事務局)

その前に委員の提案書をお願い致します。

委員)

皆さんのお手元に A4 裏表の紙があります。これは今まで参加させて頂いた自分の思いを結論としたものです。間違いがあります。「社」「者」に直して下さい。

茅ヶ崎の景観計画の本質という物は何なのか。茅ヶ崎市民や他者について誇りに思えるものが精神の本質で、その対になるのが肉体としてのリフレッシュの設計という物が、景観の中にないとダメ。これが本質。景観問題の解決には、市民の「熱意と夢」が必要という考え。

公募結果はとても率直な意見であり、説得力に満ちていた。江の島から比べると茅ヶ崎は良くない、やはり景観は「美」も重要だと思う。市民が納得し基準値の実現を可能にするには、強い執行権みたいなものが必要だと思う。

この場合の行政の立場としては公正なものでなければならず、景観を次世代に引き渡すように残す必要がある。そのためファサード（事務局注：建物の立面）、デザイン、意匠なども変えていかなくてはいけない。このような一途な運動は耐え難いものを耐え、それを超えて出来ていくものである。

茅ヶ崎海岸の先を見据えた事を最重要とし、行政は計画を的確に進行していかなくてはならない。景観問題についてここに参加している人は、市民の代表であると思って参加している。

委員)

今回の景観部会に出ていると具体的な計画が結論になると思いますが、この結論だけでは皆さんの意見の全ては分かりにくい。「この結論に、何が足りず、今後どのようにしていかなくてはいけないのか」という事を記録に残していく事もしていかなくてはいけない。

長谷川)

これまでの意見交換から得たものを、今後誰がそのバトンを受け継いでいくかという事も次回の協議会で検討していきたいと思います。

部会長)

では、意見交換をしてまとめて方向性を検討したいと思います。

長谷川) = 説明[前回資料 P 3 参照]

前回の説明をもう一度し議論をして頂きたいと思います。景観計画の方針、目標、基準について景観法というものがあり茅ヶ崎市で定めていかなくてはいけないものです。

・ A ~ C 地区までの更新

A 地区については漁業集落についての歴史的背景というものが 있습니다。これを考慮した既存のコミュニティ、漁村に相応しい地区環境、海岸に調和した景観づくり。

B 地区については、建築物の高さに制限した環境への配慮、色彩の統一、地区外の視点場。C 地区については景観の連続性を維持し、レジャーやマリンスポーツに力を入れていきたいと考えています。

届出の対象行為としては外観変更の修繕、模様替え、色彩変更などに届出が必要になります。茅ヶ崎市の場合、大規模建築などについては景観計画が今年の 10 月から施行されます。

= 説明[前回資料 P 4 参照]

高さについて A 地区は 12 m、C 地区は 3 階建てまでという現基準を踏襲する考えです。また A 地区の 12 m というのは実際に 4 階建てが建ちます。C 地区は 3 階建て以下になっています。

建物の配置について A 地区は道路等から建築物を後退させ、ゆとり空間を持たせる。角地はシンボリック(植栽等)にします。C 地区は基準をつくらぬ方針であります。

海への眺望確保は、現在の 134 号線から海が見えるのは資料の赤い線が海の見えるラインです。今後、建物の密度が高くなると海の見える範囲が制限されてきてしまいます。また、圧迫感については道路ギリギリだと重苦しいものになってしまいます。

= 説明[前回資料 P 6 参照]

緑化について、B地区は大きい敷地ばかりですが、AとCの地区はあまり大きな敷地がないので各敷地に最低限の高木の植栽をして頂きたいと考えています。(500 m² = 1本、1000 m² = 3本植え) また余裕がある敷地には生垣の植栽をして頂き、空き地などには潜在植栽を増やしていきたいと思います。

= 説明[前回資料 P 7 参照]

色彩について大切にすべき色は、海と空の「青」砂防林などの「緑」です。これらの大切な色彩を際立たせる基準にしていきたいと思います。

委員からの意見で反射素材の仕様についてですが、あまりにひどい物は相応しくないので一応禁止です。ミラーガラス、ハーフガラスも高い反射は抑えていく対策が必要です。

広告物について、現在は「住居系許可地域」という県の基準が適用されていますが、今後は現状に合わせてもう一段面積制限を高めた「自然許可地域」に変えていく方針です。

尚、今の説明は袖看板・広告塔・屋上看板等について考えていますが、壁看板については現状で「自然許可地域基準の5 m²」を越えているものが多く、壁のみ10 m²以内にして他の物は禁止、制限したいと考えています。

= 説明[本日資料 1 - P 2 参照]

看板色についての規制ですが、江の島では最高彩度色が3分の1の基準になっておりますが運用上は確認が厳しい状況です。これについても検討お願い致します。

= 説明[前回資料 P 3 参照]

照明基準について、フラッシュライト・壁面照射・点滅などは禁止です。またイルミネーションも点滅したものは禁止していますが、点滅しないものは良いという基準になってしまうので検討をお願いします。

騒音についてですが店頭の音楽について検討をお願いします。大音響についてはなんらかの形で規制する方向です。

= 説明[本日資料 1 - P 3 参照]

地区内の緑地整備と公共に関しての整備について、海への眺望を確保していくためには公共空間からの確保が必要です。またA地区の中の未占有地を緑地化取得する方向と、市営プール周辺の建設を制限する形を考えています。

部会長)

新たな目標の基準として景観計画に反映されていますが、手続きの時間軸としての対応はありますか。

景観まちづくり課)

現在2月20日~3月18日までパブリックコメントを行っています。景観計画を移す方向として今は第一段階です。また現段階ではこの協議会の検討結果は間に合いません。その後再検討して制定手続きをしていきたいと思っています。

委員)

制定時期のという見通しは。

景観まちづくり課)

具体的な内容の結論が出れば制定も早いと思います。

委員)

あとで良いので、景観計画と都市計画の流れを教えてください。

部会長)

資料配布の通り、基準を中心に御意見を伺いたいと思います。

委員)

広告塔(自立型)の自然許可地域について、134号線沿いの看板はどうなのですか。

長谷川)

現状の物は基準内です。色も関係ありません。大きさと場所のみです。

委員)

沿線に見えるものが多いので、134号から見える看板色については原色を控えるように、住宅と沿線とに分けた考え方をした方が良いのではないか。

景観まちづくり課)

「134号から見える」という看板の定義は難しいです。

委員)

海岸らしく見える物を大事にしたいので最低限の面積でいきたい。

委員)

色彩は関係ありませんか。

長谷川)

関係ありません。色の指導運用は難しく、また看板には確認申請的なものもなく地域の人達の意識の高さや目配りが必要です。

委員)

規制は全体を考えていったほうが良い。規格にあっていれば現状維持が良い。また沿道の片側ではなくて両側でやった方が良い。

委員)

以前からですが、私も同じ意見です。

委員)

車の視線を気にしているから広告物が大きくなっている訳で、そのような基準で看板の大きさを決めて良いのだろうか。

部会長)

宮崎はシンボルロードで看板を禁止して絶景です。

委員)

申請して指導するより、地域の方々と向こう三軒両隣でやっていった方が良いのではないか。

長谷川)

そうですね、地域の方々の目配りが必要不可欠です。

委員)

罰則規定の強い管理のもとでなければいけないと思う。あまり自由度が高いと奇人変人

の人が建てたようなものが生まれてしまう。やはり景観レンジャー的なものがないと運用は厳しいと思う。

委員)

高木の植栽について、現状について何本位可能性がありますか。

長谷川)

ルールに沿って植栽をしていきたいと思います。全体の本数は把握していません。

委員)

生育条件は厳しいので、行政の誘導措置も検討してほしい。

委員)

砂防林は害虫駆除をしている。メンテナンスの部分で松以外を考えて欲しい。

委員)

ゴルフ場はユーカリの木が多くて成長も早いですが、日本は職人技術が非常に優れている。皆さんの緑に対しての方法論の意識について考えていけないといけない。

委員)

サイクリング道路の北側はどうなっていくのですか。

部会長)

積み上げていくもので、終わりではないと私は考えています。

委員)

海岸の所の落書きについてはどうするのか。犯人は。行政の取り組は。

事務局)

聞いた話ですが構造物に対して一晩で書いている人がいるようで...

部会長)

それは次の話でお願いします。

委員)

次の管理の方で。

長谷川)

他の方はどうですか。

委員)

(特になし)

部会長)

では2つ目にいきましょう。

長谷川 = 説明[スクリーン]

推進機構について、役割として協議会でつくった計画を推進していくことを考えています。景観については、運用の事前相談など、行政で賄えない所を賄うなどを考えています。本日は皆さんからのアイデアをもらいたいと思います。

部会長)

さらに付加する点はありますか。

委員)

ドイツ方式のように隣人に対しての管理、意識をする事を柔らかな所からスタートした

らしめたものだと思う。

委員)

推進機構をつくる方向について、指定管理者というような方向で考えているのですか。

部会長)

方向は向いていると思います。

長谷川)

景観は民間建物の指導なども入ります。地区ルールの推進も重要な役割です。

委員)

建築確認は。

長谷川)

建築基準法上の確認申請の第3者機関とは違います。自主的マナーのようなものです。

委員)

法的に任されているのでチームで決めていければ良いと思う。一般人だけの管理ではなく行政も管理をしていかないといけないと思う。

長谷川)

何でも良いわけではなくて、マナーとエチケットを踏まえた上で行政とつくっていくという事です。

委員)

大変ですね。行政は方向性が出ているのでしょうか。

委員)

地区内で我々が協力していくのは別ですよ。

委員)

自主的な組織であって、そこに行政が関連するかは、また別の話だと思います。役割について、観光客との関わり合いを持って欲しい。大磯の海の観光教育シンポジウムなどに行き、海的环境教育している方がいて、茅ヶ崎市と交流関係があるのでもっと資源を使ってアイデアを見つけていった方が良いと思う。その接点が欲しい。イベントをやる事で資金調達にもなると思う。

部会長)

グランドプランのコンセプトを担う場合にはコミュニケーションが必要だという事です。

委員)

昨年度のグランドプランに修正を入れていけば良いと思います。それなりの意見をまとめるには時間が足りないと思います。

委員)

景観を考える上では生態系のエキスパートが必要だと思う。盲点にならぬよう。

委員)

環境・利用・防災の中で防災が重要なので、防災関係の担当者を出して頂いて最後は意見を聞きたいと思います。

部会長)

景観推進機構については、頂いたご意見を参考にしながら、来年度継続して検討していきたいと思います。

長谷川 = スクリーン説明[本日資料 2 - P 1 参照]

高さについては、これまでの検討の中で数値化はまとまらなないと判断し、前々回の部会で「5つの方向性」を決めたのですが、前回の部会で数値化の再検討をすることになりました。

= 説明[本日資料 2 - P 2 参照]

皆さんの意見を聞いて計画をつくっていきますが、行政計画といえども全てが実現できるわけではありません。

= 説明[本日資料 2 - P 3 参照]

高さと景観について記載してあります。B地区に関しての眺望景観や稜線への配慮、遠景に馴染む景観など大切な考え方が書いてあります。この地区で大事にするものは、眺望や海、松林などの緑です。

= 説明[本日資料 2 - P 4 参照]

11月17日の協議会での御意見では、シミュレーションをやって「検討していく」という事に決まりました。さらに、部会では高さについて「文章」で方向性を決めるということで承認をいただきました。周辺行政の高さ制限について、風致地区・高度地区などの制限がかけられています。黒塗りは制限がありません。周辺行政では15～8mで高さ制限されています。

= 説明[本日資料 2 - P 5 参照]

シミュレーションをするに当たって建築可能な高さの範囲を示した資料です。

= 説明[本日資料 2 - P 6 参照]

敷地の容積率の上限が200%という制限がある中でのシミュレーションを行いました。そして、それぞれの視点場から高さの確認をしました。

= 説明[本日資料 2 - P 7 参照]

皆さんの御意見の中で、建物のバランスや稜線への配慮について御意見を頂きました。その結果、「5つの方向性」という文章で表現し、部会の結論として皆さんに承認を得ました。

部会長)

今回は、委員から高さについて譲歩するかわりに、関連基準の見直しを考えて欲しいとの事でした。

委員)

用途の変更や緩和があった場合に高さを考えるという事だったのですが、それは何ですか。

委員)

地区計画の変更内容として、第一種住居地域で可能な用途を可能にする。壁面後退などの基準を一切なくすという条件の下で、高さについて考えています。

委員)

今回の計画で、法的・技術的に地区計画の内容を元に戻す事は可能なのか。

部会長)

グランドプランのコンセプトと合致したものであれば解決できます。それを皆さんで議論出来れば良いと思います。

委員)

地区計画を制定するにあたっての壁面後退というのは、高さの制限がない代わりに「海への眺望をその後退した部分から確保したい」という発想だった。

それから用途の所で言いますと、大京さんが考えられていたのは、14～5建てのマンションでした。私が申し上げているのは、その話をしている訳ではありません。

皆さんの高さに関しての発想としては、「そんな考えはしませんよ」という事を申しあげているのです。その代わり高さを誘導されても構わないので、壁面後退と用途は変えて下さいという事で、バルーンをあげた建築物を想定される事はない。

部会長)

壁面後退と高さはセットの話だと思うが、用途と高さは関係ないと思います。

委員)

今の地区計画では事業計画が立たない。用途を改めて頂ければ自由な発想が出来る。

委員)

マンションはプライベートな問題があって高さだけではなく、浜に対する空間づくりも問題だったと思う。

部会長)

新たな居住者を極力入れないというのが計画の前提です。

委員)

第一種住居に関して可能な用途は。

長谷川)

地区計画を無くすと、遊技場系と共同住宅が可能になります。

部会長)

このまま突っ走るのは怖いです。

委員)

基本的には挙手などで決めていくと思うのですが、15mの高さの詳細が見えない。委員の事業の実績は、高さの制限はやめようというのはほぼ決まっていて、ある程度の面積は決まっている。それで用途を変えるのはまずいと思う。インフラインをデザインしていった方が良い。

部会長)

用途をセットでというのは住宅を可能にするということですよ。

委員)

住宅も選択として入っている。広義な意見であればそうゆう事。

事務局)

市としては地区計画の用途変更は無理だと思います。

部会長)

他に意見は。

委員)

地区計画を決めたときに高さの規制はなかった。しかし今回規制のない所に規制をかける場合には、譲るべき所は考えて欲しいという事です。でないはこの会の意味がない。

委員)

難しいと思う。市民の気持ちと海岸の特性を考えると高さの数値は概ね明らかであると思う。ただし事業の問題もあるので、技術的な他の方法があるのならば良いと思います。市が決める場合では慎重に、今回は「5つの方向」を決めて進んだ方が良い。

委員)

用途については厳しい。損失補償が実際に生じた場合に市有地を上手に使うとか。普通のホテルでやってもオーシャンビューだけではやっていけない。環境に配慮した事業展開が必要だと思う。そうしていけばグランドプランのコンセプトと合致すると思う。

委員)

賛成です。時代の中でセットバックは大切と思う。希望に添えるのであれば、技術的にも行政からも特典などを持ってきた方が良い。

部会長)

相模興業さんと委員のホテルとの間の所を人の動線にしたらどうでしょうか。

委員)

この黄色い所は相模興業さんの中を通っていくのですか。

長谷川)

これは眺望確保のためです。

委員)

私をどうこうするという事ではなくて。私の土地は海に向かって細長いので、このようなメニュー自体がおかしいですよ。

委員)

方法論で救済する必要はあると思う。茅ヶ崎 23 万都市の欠点は3のH(ホスピタル・ホール・ホテル)が足りない。素敵なホテルが委員の所にはあると思う。

委員)

移転を踏まえた交換を踏まえた可能性をいれて検討をしていかないといけないなと思いました。

議論の方向性とは用途を共同住宅、遊技場に見直した上で市有地や県有地の交換、斜面の利用と工夫、推進機構で買い取るなどの3つを言いましたが、市民の皆さんでやっていくという部分ではミスマッチな部分かなと思います。特別な地域なので、市民の良い意見を聞いて、少しオープンにしていってどうですか。

部会長)

具体的な意見を入れていくという事で、用途の見直しについて話を聞きたいのですが、何かありますか。

会長)

用途を含めて考えると、あの全体の場所の用途を変えて「何でも良いよ」という風には出来ないと思う。行政の側が毎年多額の資金を投入して現状維持をされてきているので、もう少し周囲を見て考えていかないといけないと思うのですが。

委員)

一種住居の中で海岸からみると住宅ばかりです。A地区に関しては12mでOKなのですよね。何も不思議な光景ではない。

部会長)

A地区も7戸の住宅もありますが、新たな居住者を排除するという事を最初から提案しています。

委員)

新たな居住者の意味がわからない。

部会長)

3年前にもどるのは困る。それを、ブレーキをかけていく方向であるという事です。

委員)

規制をかけていくわけですか。

部会長)

いやそうではなくて、アクションは避けただけです。

委員)

3年前とは。

部会長)

14階建ての事です。用途は重要だから方向性を決めたいという事です。

委員)

商業系の地域は、このような議題にはならないから議題自体の問題がある。

部会長)

委員の言ったメニューしか商業系のビジネスが出来ない。

委員)

皆さんの意見では出来ないという意見です。「出来る方法はないの?」という事に対して「第一種住居の用途にして下さい」という事です。

部会長)

決めていく事は決めたい。

委員)

A B C地区の差がない状態じゃないですか。

部会長)

目指す方向性は一緒ですよ。

委員)

逆行はどうだろうか。

委員)

15m、25mだといびつになる。

委員)

部屋数を減らしていくという事はありますか。

委員)

困ります。連帯保証人になっていただけるなら。

部会長)

整形の状況でつくれるアイデアを考えることは。

委員)

他の地権者は高さに関係ない。

部会長)

この会議で出した方向性に応じるという事です。

委員)

そういう言い方をしていませんでしたよ。

長谷川)

これまでの議論展開では、本日は数値基準に至らないようですが。

委員)

A地区、B地区のシミュレーションの理想が出ていない。形でしかない。具体的な案がないじゃないですか。A地区に関して僕は怒っている。

長谷川)

理想像は委員の皆さんからも出てきていません。景観部会では現在制限のルールをつくっています。

委員)

ルールだけではいけない。

長谷川)

まずは制限のルールをつくり、来年度以降に理想像を考える必要があると思うのです。

委員)

そのように上手くはいかない。この中でアイデアが必要である。

委員)

一定のものがあると引きずってしまう。

部会長)

そのようにならない事もある。行政含め定めて3月の協議会に入っていきたいと思う。

長谷川)

数字を決めていくのであれば、理想の数字を言って頂いてほしいのですが。

委員)

来年度も、引き継ぐという事でやっていった方が良くと思います。

長谷川)

多数決という手段を取らないとまとまらないと思います。

委員)

当事者がいるので、普通の多数決とは違う。

部会長)

だから来年度、高さについては検討を引き継ぐという事で。

委員)

継続的に理論していく方向を決めていかないと。

委員)

5つの方向性については概ね賛同が得られると思う。高さの数値決定を見送ってはどうか。

部会長)

多くの人から15mが適正という意見が多かった。

委員)

それもおかしいじゃないですか。2~3人しかいないですよ。

長谷川)

高さ数値で15mを推奨されたのは5人です。5つの方向性については前々回の部会で承認を得ています。

委員)

高さと用途は継続的に考えていれていきたい。

事務局)

用途の変更の要望も出ているという事は記述します。

長谷川)

継続検討が可能かは未定です。出来ない可能性はあるという事です。

委員)

その言い方はおかしい。

事務局)

この事に関して、調整を取ることも行政としては必要です。

委員)

当事者の方も出席しているので、そのように分かるように言ってほしいと思います。

長谷川)

数値化するのであれば、多数決で決めないと、ずっと平行のようですが。

委員)

合意の形成のもとで決めていきたい。それは時間をかけて08年度にやっていく。この議題がはずされるのはいけない。

委員)

合意というのわかるが、具体的な高さ数値は必要。

部会長)

具体的な議論を残して、次の議論に活かせるようにしていきたいと思います。

委員)

数値化については困難なようであり、5つの方向性を結論としてはどうか。

長谷川)

では、部会の結論として「5つの方向性」を位置づけさせて頂いていいですか。

委員)

眺望権が1つも入っていない。

委員)

私の意見も添付していただきたい。皆さんと私のスタンスは違う。地権者としての意見を書いて頂きたい。5つの方向性も私は認めていない。

長谷川)

委員の意見はこれまで沢山あるのですが、どれを入れたらいいのですか。最初は超高層じゃないと成り立たないという意見でしたが。

委員)

もちろんです。「同じくらいのボリュームがないと成り立たないでしょう」という事が言いたい。

委員)

具体的な5つの方向性の御意見伺って、委員として地権者としての意見でしょ。5つの方向性は次の協議会でも議論になるので、ちゃんと意見を頂いておいた方が良い。

委員)

意見があるのは当然なので、ちゃんと出して頂いて議論をしたかったという率直な気持ちです。この5つについては委員から具体的にお話がなかったので、そこは聞いて頂いて協議会で議論をしていきたいなと思います。

長谷川)

委員の意見をまとめさせて頂きたいと思います。

委員)

5つの方向性の意見だけではまずいと思うので、全て含めてまとめた方が。

部会長)

5つの方向性について事務局の方にメールをして下さい。

委員)

わかりました。いいですよ。延々と書きますので。

委員)

5つの方向性に対する意見が良いと思います。そっちの方が書きやすいと思う。

委員)

論理のもとに成り立っているので、合意はないと思います。

部会長)

では委員お願いします。

委員)

8日に持ってくればいいですか。

長谷川)

いえ、印刷するので2~3日前でお願いします。

部会長)

これで終わります。

事務局)

次回は3月8日(土)夜6時からです。

終会